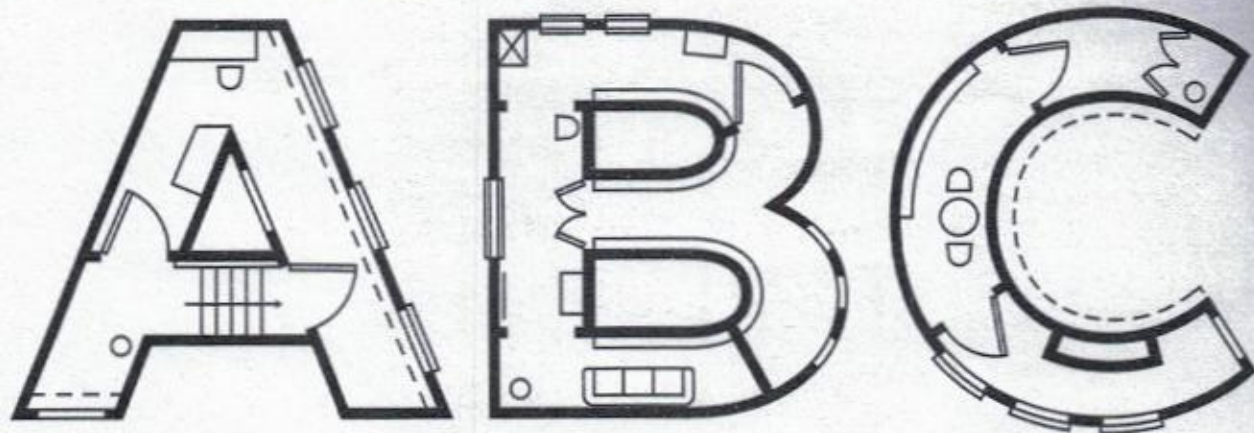


Bostadsrättens



Vet du vad andelstal, insats och panträtt betyder? Här är 14 termer och begrepp som varje bostadsrättshavare bör känna till!

Text: Thomas Östberg



Andelstal

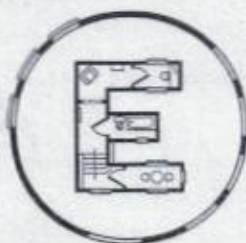
Andelstalen bestäms när föreningen bildas och styr kan enligt en föreningsstadgar styra månadsavgiften. I dag förekommer att föreningar har ett andelstal för ägande och ett för hur kostnaderna fördelas mellan medlemmarna.

Andrahandsupplåtelse

Det vanliga ordet är andrahandsuthyrning och sådan kräver styrelsens godkännande. Detsamma gäller även vid lån av lägenhet. Otillåten uthyrning kan i värsta fall leda till att en medlem blir uppsagd från bostadsrätten och måste flytta. Om styrelsen säger nej till uthyrning kan medlemmen vända sig till Hyresnämnden. Vanliga skäl för att hyra ut är provboende med sambo, jobb eller studier på annan ort, hyra ut till barn eller närstående, sjukdom och att bostadsrätten är svårsäld.

Ansvarsfrihet

På föreningsstämman prövas frågan om styrelseledamöternas ansvarsfrihet. Det förekommer att medlemmarna nekar och därmed kräver ansvar för ekonomiska skador som styrelsen har orsakat. Denna är individuell för varje ledamot. Vanligtvis krävs det mer än hälften av rösterna för att bevilja ansvarsfrihet. Det finns även ett minoritetsskydd som innebär att om tio procent är emot ansvarsfrihet har dessa ett år på sig att stämma hela eller delar av styrelsen. Att neka ansvarsfrihet betyder i sig inga speciella konsekvenser.



Ekonomisk plan

Den ekonomiska planen är en ekonomisk och teknisk beskrivning av föreningens verksamhet. Planen måste finnas på plats innan föreningen kan bilda bostadsrätterna, det som kallas för upplåtelse. Den ekonomiska planen ska vara intygad av intygsgivare som är behöriga enligt Boverket.



Insats

Avser oftast det pris som en köpare betalar till bostadsrättsföreningen första gången en lägenhet upplåts, alltså då den blir en bostadsrätt. Avgiften kan ligga till grund för nivån på månadsavgiften.



Likabehandling

Enligt en grundläggande princip inom föreningsrätten ska alla medlemmar behandlas lika. Men denna princip kan

misstas för att handla om exakt rättvisa. Alla medlemmar kan till exempel inte alltid få lika stora förråd, eftersom dessa ofta står i relation till lägenhetens storlek. Därför kan avsteg från principen göras när det är sakligt motiverat.

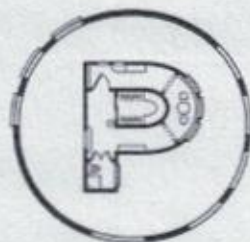
Lägenhetsförteckning

Föreningens styrelse är skyldig att föra en lägenhetsförteckning. Den ska innehålla uppgifter om lägenheternas beteckningar, var i huset de ligger, hur många rum det finns i respektive lägenhet och om övriga utrymmen som hör till lägenheterna. Det ska även finnas uppgifter om bostadsrättshavarens namn, datum för registrering av den ekonomiska plan som gällde då bostadsrätten bildades samt hur stor insats som betalats. Förteckningen är inte tillgänglig för alla men en medlem har alltid rätt att se vilka uppgifter som finns om den egna lägenheten.



Medlemsförteckning

Medlemsförteckningen har uppgifter om alla föreningens medlemmar. Uppgifterna som ska finnas i förteckningen, som förs av styrelsen, är namn, bostadsadress och bostadsrätt. Medlemsförteckningen är offentlig och vem som helst kan därmed ta del av den.



Pantsättning och panträtt

Att en bostadsrätt pantsätts innebär att en långivare får en säkerhet för lånet. Långivaren har det som kallas för en prioriterad fordran. Vidare kan långivaren, om

låntagaren inte betalar sitt lån, ansöka om betalningsföreläggande hos Kronofogden, vilket kan leda till utmätning. Vid pantsättning ska föreningen underrättas, som då för in detta i lägenhetsförteckningen. En medlem kan pantsätta sin lägenhet obegränsat antal gånger och föreningen kan aldrig neka en pantsättning.



Stadgar

Föreningens grundläggande regler, som tillsammans med de lagar som reglerar bostadsrättsföreningar sätter grunden för hur föreningen ska arbeta. Stadgarna kan skilja sig åt en hel del mellan bostadsrättsföreningar. Egentligen behöver de inte vara speciellt omfattande men det finns några saker som enligt lag måste finnas med. Det handlar till exempel om var föreningen finns, vilka avgifter som föreningen kan ta ut, hur många som kan sitta i styrelsen och vilka tider som gäller för att kalla till en stämma. Oftast finns även paragrafer om vad föreningen respektive medlemmen ansvarar för, till exempel kan det se olika ut mellan föreningar vad gäller ansvar för fönster och ytterdörrar.



Vattenskada

Skador på grund av vatten är troligen den vanligaste skadan på lägenheter och gemensamma utrymmen. Medlemmarna står då för reparationer och underhåll av den egna lägenheten, medan föreningen har samma ansvar för övriga delar av huset. Här finns ett undantag, nämligen om det

handlar om en "trycksatt tappvattenledning", det vill säga ledningar som för vatten fram till blandare såsom i handfat, dusch och diskho. Föreningen ansvarar oftast för dessa och får då betala samtliga skador. Om en medlem eller förening har vållat skadan blir ansvarsfördelningen annorlunda.

Völlande

Att någon orsakar exempelvis en vattenskada eller brand genom att vara vårdslös eller oaktsam. Den medlem eller förening som vållat en skada kan även få betala skador som drabbat andra medlemmar eller föreningen. Ofta är vållande svårt att bevisa.



Årsavgift

De allra flesta bostadsrättsföreningar debiterar denna som en månadsavgift. Avgiften ska täcka föreningens driftskostnader: uppvärmning, vatten, underhåll, amorteringar med mera. Stadgarna ska ange grunderna för hur avgiften beräknas. Oftast beslutar styrelsen om höjning eller sänkning av månadsavgiften, medan beslut om ändrade beräkningsgrunder tas av föreningsstämman.

Årsmöte

Kallas också föreningsstämma och är föreningens högsta beslutande organ. Det är föreningens mest demokratiska inslag, då alla medlemmar kan delta i beslut. På stämman väljs föreningens styrelse och revisorer, som sedan sköter den löpande förvaltningen. Stämman ska hållas senast sex månader efter att räkenskapsårets slut. Hur stämman ska gå till styrs till stor del av lagen om ekonomiska föreningar. Extrastämma kan hållas när styrelsen anser att det behövs, när revisorerna skriftligen begär det eller när minst en tiondel av medlemmarna skriftligen begär det.